

PRIMĂRIA ORAȘULUI BOCȘA

Data anunțului: 07.04.2026

INTENȚIE DE ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL (PUZ):

Argumentare:

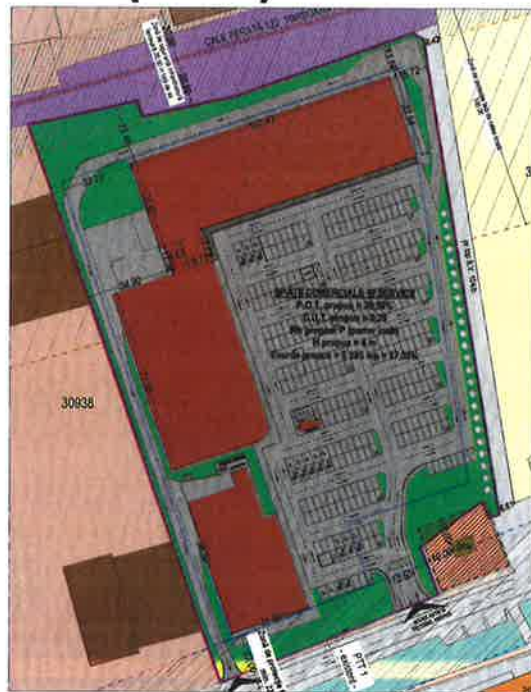
Studiu de oportunitate pentru Construire spații comerciale și servicii, amenajare locuri de parcare în incintă, amplasare panouri publicitare pe teren și fatade, amplasare totem/ unipol, amenajare accesuri rutiere în Orașul Bocșa, CF nr. 444976

Inițiator:

S.C LCP DEVELOPMENT NU S.R.L

Elaborator:

S.C. NOD PROJECT S.R.L.



**PUBLICUL ESTE INVITAT SĂ TRANSMITĂ OBSERVAȚII ȘI PROPUNERI SCRISE
PRIVIND INTENȚIA DE ELABORARE A PLANULUI URBANISTIC ZONAL
în perioada 08.04.2026 -20.04.2026**

Consultarea documentației poate fi făcută la sediul administrației publice locale, Serviciul Urbanism și Amenajarea Teritoriului de luni până vineri 08:00 - 14:00

Persoana responsabilă cu informarea și consultarea publicului: **Serviciul Urbanism și Amenajarea Teritoriului**, adresa str. 1 Decembrie 1918, nr. 22, telefon **0255 555 000**, e-mail **primariabocsa@yahoo.com**

Observațiile sunt necesare în vederea stabilirii cerințelor de elaborare PUZ.

Răspunsul la observațiile transmise vor fi puse la dispoziția publicului prin afișare.

Etapele preconizate pentru consultarea publicului până la aprobarea planului :

Etapa 1 - etapa inițierii PUZ

Etapa 2 - etapa elaborării propunerilor PUZ și RLU aferent;

Etapa 3 - etapa aprobării PUZ și RLU aferent;

Etapa 4 - etapa monitorizării implementării PUZ și RLU aferent;



NOD PROJECT

Nr. proiect: 07/2026
Inițiator: S.C. LCP DEVELOPMENT NU S.R.L.
Titlu proiect: P.U.Z – Construire spații pentru comerț și servicii, amenajare locuri de parcare în incintă, amplasare panouri publicitare pe teren și fațade, amplasare totem/unipol, amenajare accesuri rutiere
Amplasament: jud. Caraș-Severin, Bocșa, - C.F nr. 30597

PLAN URBANISTIC ZONAL

Construire spații pentru comerț și servicii, amenajare locuri de parcare în incintă, amplasare panouri publicitare pe teren și fațade, amplasare totem/unipol, amenajare accesuri rutiere

jud. Caraș-Severin, Orașul Bocșa, C.F nr. 30597



Nr. proiect: 07/2026
Inițiator: S.C. LCP DEVELOPMENT NU S.R.L.
Titlu proiect: P.U.Z – Construire spații pentru comerț și servicii, amenajare locuri de parcare în incintă, amplasare panouri publicitare pe teren și fațade, amplasare totem/unipol, amenajare accesuri rutiere
Amplasament: jud. Caraș-Severin, Bocșa, - C.F nr. 30597

Foaie de responsabilități

Proiectant general:

S.C NOD PROJECT S.R.L.
arh. Miron Șuteu



Coordonator R.U.R.:

S.C GENIUS LOCCI S.R.L.
urb. Carmen Falniță





NOD PROJECT

Nr. proiect: 07/2026
Inițiator: S.C. LCP DEVELOPMENT NU S.R.L.
Titlu proiect: P.U.Z – Construire spații pentru comerț și servicii, amenajare locuri de parcare în incintă, amplasare panouri publicitare pe teren și fațade, amplasare totem/unipol, amenajare accesuri rutiere
Amplasament: jud. Caraș-Severin, Bocșa, - C.F nr. 30597

Borderou general al P.U.Z

- **Piese scrise:**
 - Memoriu tehnic explicativ

- **Piese desenate**
 - U.01 Încadrare în zonă
 - U.02 Situație existentă
 - U.03 Reglementări urbanistice - zonificare
 - U.08 Propunere mobilare



Nr. proiect: 07/2026
Inițiator: S.C. LCP DEVELOPMENT NU S.R.L.
Titlu proiect: P.U.Z – Construire spații pentru comerț și servicii, amenajare locuri de parcare în incintă, amplasare panouri publicitare pe teren și fațade, amplasare totem/unipol, amenajare accesuri rutiere
Amplasament: jud. Caraș-Severin, Bocșa, - C.F nr. 30597

MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV

Cuprins

1.	INTRODUCERE	5
1.1	Date de recunoaștere a documentației	5
1.2	Obiectul lucrării	5
1.3	Surse de documentare	6
2.	STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII	6
2.1	Evoluția zonei	6
2.2	Încadrarea în zonă	7
2.3	Elemente de cadru natural	7
2.4	Circulația	8
2.5	Ocuparea terenurilor	8
2.6	Echiparea edilitară	9
2.7	Probleme de mediu	9
2.8	Opțiuni ale populației	9
3.	PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ	10
3.1	Concluzii ale studiilor de fundamentare	10
3.2	Prevederi ale P.U.G în vigoare	10
3.3	Valorificarea cadrului natural	10
3.4	Modernizarea circulației	10
3.5	Zonificarea funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici	11
3.6	Dezvoltarea echipării edilitare	12
3.7	Protecția mediului	12
	Tratarea criteriilor pentru determinarea efectelor semnificative potențiale asupra mediului (conform Hot. 1076/2004)	14
3.8	Obiective de utilitate publică	14
4.	MODUL DE INTEGRARE A INVESTIȚIEI/OPERAȚIUNII PROPUSE ÎN ZONĂ	14
5.	PREZENTAREA CONSECINȚELOR ECONOMICE ȘI SOCIALE LA NIVELUL U.T.R.	14
6.	CATEGORII DE COSTURI PENTRU IMPLEMENTAREA SOLUȚIEI PROPUSE	15
6.1	COSTURI SUPTATE DE CĂTRE INVESTITORII PRIVAȚI	15
6.2	COSTURI SUPTATE DE CĂTRE AUTORITĂȚILE PUBLICE LOCALE	15



Nr. proiect: 07/2026
Inițiator: S.C. LCP DEVELOPMENT NU S.R.L.
Titlu proiect: P.U.Z – Construire spații pentru comerț și servicii, amenajare locuri de parcare în incintă, amplasare panouri publicitare pe teren și fațade, amplasare totem/unipol, amenajare accesuri rutiere
Amplasament: jud. Caraș-Severin, Bocșa, - C.F nr. 30597

1. INTRODUCERE

1.1 Date de recunoaștere a documentației

Denumire proiect: PUZ - Construire spații pentru comerț și servicii, amenajare locuri de parcare în incintă, amplasare panouri publicitare pe teren și fațade, amplasare totem/unipol, amenajare accesuri rutiere

Număr proiect: 07/2026

Faza proiectare: P.U.Z. – ETAPA I

Inițiator: S.C. LCP DEVELOPMENT NU.R.L

Amplasament: jud. Timiș, loc. Bocșa, C.F nr. 30597

Proiectant general: **S.C. NOD PROJECT S.R.L.**
arh. Miron Șuteu

Coordonator R.U.R.: **S.C. GENIUS LOCCI S.R.L.**
urb. Carmen Falniță

1.2 Obiectul lucrării

Prezenta documentație are ca obiect studiere unui teren situat în partea nord-vestică a orașului Bocșa, în suprafață de 30.064 mp, aflat în proprietate privată. Prezenta lucrare de exerciță la comanda inițiatorului, în baza contractului D003/26.11.2025 și în baza temei înaintate de acesta prin care se cere elaborarea unui P.U.Z.

Obiectul Studiului de Oportunitate (și ulterior a Planului Urbanistic Zonal) constă în analiza și evaluare a problemelor funcționale și tehnice din zonă, ținându-se cont de strategia de dezvoltare urbană a administrației locale și județene.

Planul Urbanistic Zonal stabilește reglementările amplasamentului ce urmează a fi edificat și încadrarea lui ca o soluție de ansamblu pe întreaga zonă, corelat cu cerințele economice actuale, cu modelarea arhitecturală, urbanistică și funcțională a zonei potrivit exigențelor programului arhitectural.

În funcție de dorința inițiatorului, cu acordul administrației locale se consideră necesară rezolvarea în cadrul prezentului Plan Urbanistic Zonal a următoarelor obiective principale:

- zonă pentru servicii și comerț – zonă comercială

- organizarea circulațiilor auto și pietonale în cadrul zonei și a legăturilor acestora cu căile de comunicații existente;
- organizarea infrastructurii tehnico – edilitare;
- asigurarea procentului minim de zone verzi;
- stabilirea procentului maxim de ocupare a terenului și coeficientul de utilizare al acestuia.

1.3 Surse de documentare

Pentru întocmirea documentației au fost luate în considerare următoarele:

- Certificat de Urbanism nr. 10 din 10.03.2026 emis de către Primăria Orașului Bocșa.
- Extras de Carte Funciara si acte de proprietate
- Studiu Topografic
- P.U.G Bocșa aprobat prin H.C.L nr. 154/30.10.2009 și prelungit prin H.C.L nr. 104/30.01.2019;
- P.U.G Bocșa în curs de elaborare;
- Strategia de Dezvoltare locală pentru anii 2022-2027 a Orașului Bocșa

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1 Evoluția zonei

În anii '70, Bocșa a trecut printr-un proces intens de industrializare, consolidându-și statutul de centru industrial important în județul Caraș-Severin.

Iată principalele direcții ale dezvoltării industriale din acea perioadă:

Întreprinderea Minieră Bocșa (ÎM Bocșa): Aceasta a jucat un rol crucial, sectorul extractiv fiind motorul economic al zonei.

Unitățile de Construcții Metalice (precursoarele CMB): Acestea s-au dezvoltat puternic, specializându-se pe producția de confecții metalice, structuri metalice, componente pentru macarale-turn și poduri metalice, unități care au evoluat ulterior în Combinatul de Mașini și Construcții Metalice (CMB) Bocșa.

Dezvoltare urbană: Această dezvoltare industrială a dus la o creștere demografică și la extinderea orașului (Bocșa Română și Bocșa Montană), cu construcția de noi locuințe pentru forța de muncă atrasă în oraș.

Această perioadă a transformat Bocșa dintr-o localitate cu un profil preponderent minier/agrar într-un puternic centru industrial metalurgic.

Ulterior acestei perioade, industria din Bocșa a urmat un parcurs marcat de tranziția dificilă de după 1989, caracterizat prin privatizări, restructurări și o reorientare către noi sectoare economice.

1. Declinul și Restructurarea Post-1989

După Revoluție, marii piloni industriali ai orașului au intrat într-un proces de declin similar multor centre din industria grea a României:

- Întreprinderea Minieră Bocșa: Activitatea extractivă s-a redus treptat, pe măsură ce minele au devenit nerentabile, ducând în final la închiderea acestora și la pierderea a mii de locuri de muncă.
- CMB Bocșa (Combinatul de Mașini și Construcții Metalice): A fost privatizat prin metode specifice anilor '90 (precum "Marea Cuponiadă"). Deși a încercat să își mențină profilul

de producător de structuri metalice și componente pentru mașarale, unitatea a trecut prin multiple reorganizări și fragmentări. O parte din spațiile și activele sale au fost preluate sau transformate de entități private mai mici.

2. Noua Configurație Economică

În prezent, economia orașului nu mai este dominată de un singur colos industrial, ci este fragmentată între diverse firme de dimensiuni medii și mici:

Construcții Metalice: Tradiția prelucrării metalului continuă prin companii precum M.C.M. Steel, care activează în fabricarea de construcții metalice și părți componente ale structurilor metalice.

Industria Mobilei: Orașul a devenit un centru relevant pentru producția de mobilier. Companii precum Mobil Com Industria Mobilei reprezintă acum angajatori importanți, deși acest sector a fost afectat recent de evenimente neprevăzute, cum ar fi incendiul major din 2024.

Sectorul Serviciilor și Comerțului: O mare parte din forța de muncă s-a reorientat către servicii, comerț local sau face naveta către Reșița ori Timișoara.

3. Impactul Social și Urban

Deindustrializarea a lăsat în urmă numeroase zone industriale dezafectate (situri tip „brownfield”), care necesită investiții pentru ecologizare sau reconversie. Orașul încearcă în prezent să atragă investiții publice și fonduri europene pentru a moderniza infrastructura și a compensa pierderea profilului industrial de odinioară.

2.2 Încadrarea în zonă

Așezat în zonă colinară, orașul Bocșa are o lungime de 20,2 km. și o suprafață de circa 675, 9 ha reprezentând intravilanul localității.

Orașul se află situat pe cursul mijlociu al râului Bârzava, în lunca acestuia și pe firul văilor care afluenți ai Bârzavei (pârâul Gârliștei, pârâul Valea Mare și pârâul Moravița).

Este format din trei cartiere, odinioară comune de sine stătătoare: Bocșa Română, Vasiova și Bocșa Montană.

Terenul studiat se află în intravilanului orașului Bocșa, în zona vestică a cartierului Bocșa Română într-o zonă cu funcțiunea predominantă de industrie, servicii și comerț.

Terenul are o formă regulată în plan și este mărginit de:

- **Nord:** Calea ferată Reșița – Timișoara
- **Sud:** strada Funicularului (DN58B) și teren identificat prin C.F nr. 36315, aflat în proprietatea SC DELGAZ GRID S.A (stație măsurare și reglare gaz)
- **Est:** drum de exploatare identificat prin nr. top B.V. 104/b
- **Vest:** teren proprietate privată identificat prin CF nr. 30938

Situația juridică a terenului

Terenul reglementat se află în proprietatea S.C ENERGROM S.R.L. În C.F este notat Antecontractul de vânzare cumpărare autentificat cu nr. 686 din 29.04.2025, cumpărător LCP DEVELOPMENT NU SRL, inițiatorul acestui proiect.

2.3 Elemente de cadru natural

Date generale

Bocșa este situată în județul Caraș-Severin, pe cursul mijlociu al râului Bârzava. Zona geografică în care se află așezata Bocșa, sud-vestul României, suferă influențe climatice ale Atlanticului și



NOD PROJECT

Nr. proiect: 07/2026
Inițiator: S.C. LCP DEVELOPMENT NU S.R.L.
Titlu proiect: P.U.Z – Construire spații pentru comerț și servicii, amenajare locuri de parcare în incintă, amplasare panouri publicitare pe teren și fațade, amplasare totem/unipol, amenajare accesuri rutiere
Amplasament: jud. Caraș-Severin, Bocșa, - C.F nr. 30597

Mediterranei. Se afla la nord de paralela 45, pe partea vestică a Munților Carpați, la limita nordică a Munților Armeniș și la sud de Munții Dognecei. Solul este acoperit de păduri de foioase, subsolul este alcătuit din roci bune pentru construcții și din substanțe minerale care au permis dezvoltarea industriei extractive (minereuri feroase deosebite).

Orașul Bocșa este situat în partea de nord-vest a județului Caraș-Severin, fiind al treilea oraș ca mărime după Reșița și Caransebeș. Teritoriul său administrativ se învecinează la nord cu teritoriul administrativ al localităților Ramna și Fârlug, la est cu cel al localității Ezeriș și al municipiului Reșița, la sud cu Ocna de Fier și Doclin, iar la vest cu Berzovia.

Seismicitatea

În general localitatea și chiar regiunea este lipsită de fenomene seismice deosebite.
Zona seismică de calcul este F cu coeficient $K_s = 0,12$ și perioada de colț $T_c = 0,7$ sec.

Clima

Conform datelor care caracterizează clima în zona orașului Bocșa rezultă că există o slabă diferențiere între Bocșa Română și Bocșa Vasiova a mediilor temperaturilor lunare anuale, în ultima localitate temperaturile medii fiind cu cca $0,2^\circ$ mai scăzute.

Media anuală a temperaturii este în jur de $10,1^\circ\text{C}$ la Bocșa Vasiova și $10,31^\circ\text{C}$ la Bocșa Română.

Temperatura maximă absolută a fost de $41,0^\circ\text{C}$, iar temperatura minimă absolută de -28°C .

Temperatura medie a lunii celei mai calde este în jur de 20°C , iar a celei mai reci de -1°C .

Condițiile de climă ale orașului Bocșa sunt acelea ale unei temperaturi continentale, având precipitații medii de 841 mm/an.

Regimul eolian

Vânturile predominante sunt: vara, cele dinspre nord-vest, aducătoare de umezeală și timp răcoros, iar iarna, sunt transportate dinspre sud-vest mase de aer tropical-maritim, care fac iernile mai blânde. Mai rar, primavara, își face simțită prezența Coșava, un vânt rece, care suflă dinspre Alpii Dinarici.

2.4 Circulația

Circulația auto, velo

În prezent, parcela se poate accesa de pe strada Funicularului (DN58B)

Circulația velo este amenajată doar în partea de sud a amplasamentului.

Circulația pietonală

În prezent, parcela se poate accesa de pe strada Funicularului (DN58B).

2.5 Ocuparea terenurilor

Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată

Funcțiunile existente în zona studiată sunt cele de locuințe individuale, locuințe colective, clădiri cu funcțiune mixtă, industrie și servicii.

Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

Terenurile din vecinătatea amplasamentului studiat sunt ocupate de construcții industriale, majoritatea dezafectate, și construcții cu funcțiunea de locuire și servicii (pensiune, restaurant, service auto).



NOD PROJECT

Nr. proiect: 07/2026
Inițiator: S.C. LCP DEVELOPMENT NU S.R.L
Titlu proiect: P.U.Z – Construire spații pentru comerț și servicii, amenajare locuri de parcare în incintă, amplasare panouri publicitare pe teren și fațade, amplasare totem/unipol, amenajare accesuri rutiere
Amplasament: jud. Caraș-Severin, Bocșa, - C.F nr. 30597

Terenul studiat este parțial ocupat de construcții industriale (dezafectate), construcții aferente lucrărilor tehnico-edilitare, platforme betonate propuse spre demolare.

Bilanț / indicatori existent

Nr. CF	Suprafață teren	Folosința actuală	S construită la sol	POT existent
30597	30.046	intravilan cu construcții, categoria de folosință: curți construcții	4.008 mp	13,34%

Asigurarea cu spații verzi

Terenul studiat nu are în prezent spații verzi amenajate.

Nu dispune de elemente valoroase ale cadrului natural și nu există vegetație (copaci, pomi) ce necesită a fi păstrate sau protejate. Vegetația existentă este vegetație spontană fără valoare.

2.6 Echiparea edilitară

În imediata vecinătate se regăsesc rețele de apă și canalizare, rețelele electrice, rețele de telefonie și rețele de gaz.

Principalele disfuncționalități

Terenul studiat este situat în zona de protecție a Drumul Național 58B. Se va respecta zona de protecție de min. 22 m față de axul drumului.

În partea proximitatea limitei de proprietate nordice, trece calea ferată Reșița Timișoara. Se va respecta zona de siguranță a infrastructurii feroviare de 20 m față de axul căii ferate.

2.7 Probleme de mediu

Relația cadru natural-cadru construit

Terenul este ocupat de construcții tip hale, platforme betonate și o zonă verde neamenajată, reprezentată de vegetație spontană fără valoare. Se va asigura un balans optim între suprafața ocupată de construcții și suprafața rezervată spațiului verde.

Evidențierea riscurilor naturale și antropice

Zona amplasamentului obiectivului studiat nu prezintă riscuri natural antropice.

Marcarea punctelor și traseelor din sistemul căilor de comunicații și din categoria echipării edilitare ce reprezintă riscuri pentru zonă

Nu este cazul.

Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție

În zona studiată nu sunt valori de patrimoniu care să necesite protecție.

Evidențierea potențialului balnear și turistic

Nu este cazul.

2.8 Opțiuni ale populației



NOD PROJECT

Nr. proiect: 07/2026
Inițiator: S.C. LCP DEVELOPMENT NU S.R.L.
Titlu proiect: P.U.Z – Construire spații pentru comerț și servicii, amenajare locuri de parcare în incintă, amplasare panouri publicitare pe teren și fațade, amplasare totem/unipol, amenajare accesuri rutiere
Amplasament: jud. Caraș-Severin, Bocșa, - C.F nr. 30597

Terenul studiat, identificat prin C.F nr. 30597 - Bocșa este proprietate privată, iar construcțiile ce sunt propuse a se realiza au destinația comerț și servicii.

Primăria Orașului Bocșa, ca autoritate locală, are rol de decizie și mediere a intereselor individuale și a celor comunitare, prin asigurarea unei dezvoltări controlate în teritoriu.

Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică facilitează accesul populației la luarea deciziilor în administrația publică la consultarea documentațiilor de amenajare a teritoriului și urbanismului, propunerile acestora fiind analizate și integrate corespunzător în aceste documentații.

Consultarea populației se va realiza prin anunțuri publice, în diferite faze de elaborare și dezbateră publică.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare

Din analiza datelor existente, a specificațiilor din tema de proiectare, CU și consultarea cu furnizorii de utilități rezultă că aceste elemente pot constitui premisa reală pentru abordarea unor propuneri în zona reglementată.

3.2 Prevederi ale P.U.G în vigoare

Conform P.U.G oraș Bocșa aprobat prin HCL nr. 154/30.10.2009 și prelungit prin HCL nr. 104/30.1.2019, terenul care a generat PUZ se află în Zonă unități industriale/depozitare/construcții industriale și edilitare,

3.3 Valorificarea cadrului natural

În prezent pe amplasament nu există elemente ale cadrului natural care să pună problema menținerii acestora. Nu se poate vorbi despre valorificarea cadrului natural existent, ci de asigurarea prin strategii urbanistice a unui balans optim între suprafețele ce se vor construi și dotarea cu zone verzi, în concordanță cu reglementările în vigoare și în spiritul îmbunătățirii factorilor de mediu și a calității vieții.

Prin sistematizarea zonei se urmărește integrarea propunerii în cadrul existent, cu preluarea dezvoltărilor adiacente.

Terenurile care fac obiectul Studiului de oportunitate sunt terenuri proprietate privată, cu funcțiuni arabil și curți construcții în intravilan.

Va fi asigurată o suprafață destinată spațiilor verzi amenajate de min. 5% din totalul suprafeței terenurilor aflate în proprietate privată, respectiv min. 1.503 mp.

3.4 Modernizarea circulației

Circulația auto, velo

Se propune realizarea unui acces auto și pietonal din strada Funicularului. Nu se propun modificări în ceea ce privește profilele stradale existente.

Accesurile se vor realiza conform planșei *U.04 Reglementări urbanistice propuse*.

Circulația velo este posibilă în sudul amplasamentului, pista existentă fiind parte din amenajarea realizată la nivel de oraș.

Parcări

Locurile de parcare care să deservească funcțiunile propuse se vor amenaja exclusiv pe terenul beneficiarului. Parcările se vor amenaja la nivelul solului și se va asigura un nr. minim de locuri de parcare conform normativelor în vigoare.

Ciculația pietonală

La nivel de parcelă se vor prevedea alei pietonale interioare care să permită circulația în siguranță și de acces din spațiul public existent.

3.5 Zonificarea funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

Se propune reglementarea parcelei identificate prin CF nr. 30597, în suprafață de 30.046 mp cu următoarele funcțiuni:

- servicii;
- comerț;
- zona verde unde se permite amplasarea de mijloace publicitare necesare, rețele de utilități și construcții pentru utilități, platforme colectare deșeuri menajere, precum și alei pietonale;
- circulații auto și pietonale și spații adiacente acestor servicii, de ex. alveole, parcuri;
- construcții pentru echiparea tehnico – edilitară, subterane sau supraterane de mici dimensiuni cum ar fi: bazine de retenție, rețele de utilități, amenajări și construcții necesare realizării utilitatilor, rezervoare și stații de pompare pentru apa potabilă, rețele de canalizare și gestiunea apelor meteorice, rețele electrice și puncte de transformare, firide telecomunicații, iluminat, gaz metan și racordurile acestora la infrastructura urbană majoră etc.;
- împrejurimi;
- platforme colectare deșeuri menajere.

Bilanț teritorial

Indicatori urbanistici propuși	
P.O.T. max.	50%
C.U.T. max.	1,5
Rh max.	P +2E H _{max} = 13,00 m
Suprafață verde min	5% din suprafața totală a terenului, adică min. 1.503 mp

Bilanț teritorial detaliat		
	Suprafața (mp)	Suprafața (%)
Zonă comerț, servicii		
Suprafața edificabilă P.O.T max	15.032 mp	50%
Spațiu verde min	1.503 mp	5%
Circulații interioare variabil	13.529 mp	45%
TOTAL	30.064 mp	100%



NOD PROJECT

Nr. proiect: 07/2026
Inițiator: S.C. LCP DEVELOPMENT NU S.R.L.
Titlu proiect: P.U.Z – Construire spații pentru comerț și servicii, amenajare locuri de parcare în incintă, amplasare panouri publicitare pe teren și fațade, amplasare totem/unipol, amenajare accesuri rutiere
Amplasament: jud. Caraș-Severin, Bocșa, - C.F nr. 30597

Amplasarea în interiorul parcelei în raport cu limitele de proprietate

Retragere față de aliniament

- min. 14.00 m – față de limita de proprietate din sud

Retragere față de limitele laterale

- min. 5.00 m față de limita laterală vestică
- min. 10.00 m față de limita laterală estică

Retragere față de limita posterioară

- min. 10.00 m față de limita de proprietate din nord

3.6 Dezvoltarea echipării edilitare

Alimentare cu apa

- se va realiza în corelare cu avizele eliberate de deținătorii rețelelor edilitare și detalia într-o fază ulterioară

Canalizarea menajeră și pluvială

- se va realiza în corelare cu avizele eliberate de deținătorii rețelelor edilitare și detalia într-o fază ulterioară

Alimentarea cu energie electrică

- se va realiza în corelare cu avizele eliberate de deținătorii rețelelor edilitare și detalia într-o fază ulterioară

Alimentarea cu gaze naturale

- se va realiza în corelare cu avizele eliberate de deținătorii rețelelor edilitare și detalia într-o fază ulterioară

3.7 Protecția mediului

Soluția propusă prin prezentul P.U.Z nu va afecta mediul. Vor fi respectate toate cerințele și măsurile solicitate de către Agenția Națională de Protecția Mediului Caraș-Severin.

Diminuarea până la eliminare a surselor de poluare (emisii, deversări, etc.)

Nu este cazul.

Prin natura funcțiunii propuse se poate aprecia ca investiția nu ridică probleme deosebite legate de protecția mediului natural având în vedere că utilajele din dotarea tehnică nu degajă noxe sau deseuri poluante.

Platformele carosabile se vor executa din materiale impermeabile și vor fi prevăzute cu guri de scurgere supraterane și racord la canalizare pluvială.

Apele pluviale din zona verde se vor elimina prin infiltrare direct în sol..

Prevenirea producerii riscurilor naturale

Nu este cazul.



NOD PROJECT

Nr. proiect: 07/2026
inițiator: S.C. LCP DEVELOPMENT NU S.R.L.
Titlu proiect: P.U.Z – Construire spații pentru comerț și servicii, amenajare locuri de parcare în incintă, amplasare panouri publicitare pe teren și fațade, amplasare totem/unipol, amenajare accesuri rutiere
Amplasament: jud. Caraș-Severin, Bocșa, - C.F nr. 30597

Epurarea și preepurarea apelor uzate

Nu este cazul.

Depozitarea controlată a deșeurilor

Ca urmare a implementării planului vor rezulta deșeuri menajere, precum și deșeuri din construcții în faza de realizare. Acestea vor fi colectate selectiv, respectând normele legale în vigoare. Se va ține evidența gestiunii deșeurilor conform HG nr. 852/2002. Preluarea deșeurilor va fi făcută de către unități specializate autorizate. De asemenea, amenajarea platformelor pentru colectarea deșeurilor se va realiza cu respectarea OMS 119/2014.

Deșeurile se vor evacua periodic prin colectarea de către o firmă specializată, în baza de contract.

Recuperarea terenurilor degradate, consolidări de maluri, plantări de zone verzi

Nu este cazul. Spațiile verzi se vor amenaja conform reglementărilor urbanistice în vigoare.

Organizarea sistemelor de spații verzi

Pe terenul ce face obiectul prezentei documentații nu există spații verzi amenajate. Prin prezenta documentație se propune amenajarea unui procent minim de 5% din suprafața totală a terenului aflat în proprietate privată, adică spații verzi de **min. 1.503 mp**

Conform Legii 24/2007, Art. 18, Alin. 7, pe spațiul verde se pot amplasa: alei pietonale, mobilier urban, amenajări pentru sport, joc și odihnă, construcții pentru expoziții, construcții ușoare cu caracter provizoriu pentru activități de comerț și alimentație publică, grupuri sanitare, spații pentru întreținere, cu obligația ca suprafața cumulată a acestor obiective să nu depășească 10% din suprafața totală a spațiului verde.

Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate

Terenurile ce fac obiectul prezentului P.U.Z, nu sunt incluse în listele monumentelor istorice și/sau ale naturii.

Refacerea peisagistică și reabilitare urbană

După finalizarea lucrărilor de construcție, va fi restabilit echilibrul ecologic al zonelor verzi. Se vor amenaja spații verzi, dezvoltând potențialul urbanistic al zonei studiate. Parcela va fi amenajată conform reglementărilor urbanistice în vigoare.

Valorificarea potențialului turistic și balnear

Nu este cazul.

Eliminarea disfuncționalităților din domeniul căilor de comunicație și al rețelelor edilitare majore

Nu este cazul.

Tratarea criteriilor pentru determinarea efectelor semnificative potențiale asupra mediului (conform Hot. 1076/2004)

Se va anexa la documentația ce va fi elaborată pe parcursul procedurii PUZ.

3.8 Obiective de utilitate publică

Realizarea rețelelor de utilități

Prin realizarea investiției propuse se vor modifica necesitățile privind asigurarea utilităților și sunt necesare realizarea de bransamente la rețelele existente în zonă. Toate costurile privind bransamentele, redimensionările de rețele și bransamente vor fi suportate de către investitor.

Realizarea rețelelor de comunicații

Prin prezenta documentație nu se propun cedări de teren către domeniul public în vederea realizării rețelelor de comunicații.

4. MODUL DE INTEGRARE A INVESTIȚIEI/OPERAȚIUNII PROPUSE ÎN ZONĂ

Amplasamentul reglementat se află într-o zonă cu un fond construit alcătuit preponderent din zone de servicii și industrie. La nivel de amplasament în momentul de față nu se desfașoară niciun tip de activitate și nu există zone verzi amenajate, terenul fiind acoperit integral de vegetație spontană.

Prin prezenta propunere se dorește modificarea funcțiunii existente și anume din funcțiunea de industrie în funcțiunea de zonă de comerț și servicii. Prin implementarea propunerii se aduce un aport în ceea ce privește calitatea vieții în zonă.

5. PREZENTAREA CONSECINȚELOR ECONOMICE ȘI SOCIALE LA NIVELUL U.T.R.

Conversia zonelor industriale neutilizate în zone de servicii și comerț reprezintă o strategie esențială în regenerarea urbană modernă, oferind multiple avantaje economice, sociale și de mediu.

Această reconversie transformă spațiile abandonate în centre comunitare active, sporind atractivitatea zonelor respective.

Consecințe:

- stimularea economiei locale - transformarea atrage noi afaceri și investiții, transformând zonele "moarte" în poli de activitate economică.
- diversificarea locurilor de muncă - conversia în servicii și comerț creează noi locuri de muncă, scăzând rata șomajului.
- creșterea valorii terenurilor - reamenajarea crește valoarea proprietăților din zonă și generează venituri superioare la bugetul local prin taxe și impozite.
- îmbunătățirea aspectului urban: Eliminarea structurilor industriale degradate și înlocuirea lor cu clădiri moderne sau reabilite îmbunătățește estetica orașului.
- accesibilitatea serviciilor: transformarea aduce facilități comerciale (magazine, restaurante, centre de fitness) mai aproape de locuitori.

În concluzie, conversia parcelei, în spații de servicii și comerț nu doar că rezolvă problema spațiilor abandonate, dar contribuie direct la crearea unui oraș mai sustenabile, compacte și vibrante economic.

Considerăm că zona nou construită și amenajată va avea impact pozitiv asupra calității spațiului public. Soluția propusă are în vedere restrângerea la strictul necesar a suprafețelor construite, pentru a nu duce la costuri de investiții exagerate și nefundamentate funcțional, precum și pentru a se realiza încadrarea în coeficienții urbanistici de ocupare și utilizare a terenului propuși prin prezenta documentație de urbanism pentru această zonă.

Prezenta documentație servește la stabilirea regulilor de ocupare a terenurilor, deservire edilitară și a amenajărilor aferente acestora pe o suprafață totală de 32.046 mp, terenuri proprietate privată.

La baza criteriilor de intervenție și a reglementărilor propuse prin prezenta documentație au stat următoarele obiective principale:

- realizarea unei dezvoltări urbane corelată cu necesitățile actuale ale pieței, cu legislația în vigoare și cu tendințele de dezvoltare urbană ale orașului;
- rezolvarea coroborată a problemelor urbanistice, edilitare, de circulații și a problemelor legate de protecția mediului.

Investiția se realizează doar la nivel de proprietate privată, toate costurile de proiectare, cadastru, avizare, amenajarea terenului, amenajarea de accesuri auto și pietonale, realizare de racorduri/branșamente la utilități, edificarea construcțiilor vor fi suportate de către investitorul privat.

Pe baza analizelor efectuate și a propunerilor de amenajare și dezvoltare a teritoriului, se pot desprinde următoarele concluzii:

- construcțiile se vor realiza din materiale durabile, finisaje moderne și echipare edilitară adecvată;
- funcțiunea propusă nu este nocivă pentru mediul înconjurător;
- emiterea autorizațiilor de construire se va realiza direct, în conformitate cu prevederile prezentului P.U.Z.;
- solicitările de construire neconforme cu prevederile prezentului P.U.Z. vor fi respinse până la realizarea și aprobarea unor documentații de urbanism care să modifice prevederile prezentului P.U.Z.;

Pentru toate motivele enumerate anterior considerăm că această investiție este oportună, trebuie promovată și este benefică atât pentru oraș, cât și pentru locuitorii săi.

6. CATEGORII DE COSTURI PENTRU IMPLEMENTAREA SOLUȚIEI PROPUSE

6.1 COSTURI SUPTATE DE CĂTRE INVESTITORII PRIVAȚI

Investiția se realizează doar la nivel de proprietate privată, toate costurile de proiectare, cadastru, avizare, amenajarea terenului, amenajarea de accesuri auto și pietonale, realizare de racorduri/branșamente la utilități, edificarea construcțiilor vor fi suportate de către investitorul privat.

Toate aceste costuri vor fi detaliate în etapa planului de acțiune.

6.2 COSTURI SUPTATE DE CĂTRE AUTORITĂȚILE PUBLICE LOCALE

- nu este cazul

Întocmit,
arch. Miron Șuteu



Coordonator,
urb. Carmen Falniță

